

Úloha bytových spoločností pri rozvoji nájomného bývania

Daniela Špirková¹, Petr Štěpánek², Jarmila Machajdíková³

¹ Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava, daniela.spirkova@stuba.sk

² Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze, Kolejní 2637/2a, Praha, Petr.Stepanek@cvut.cz

³ Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava, jarmila.machajdikova@stuba.sk

Abstract: This paper discusses the future of the rented sector in the Slovak Republic. An important part of the market economy is a well-functioning real estate market, the mechanism of which is based on market principles. Housing companies that create a part of its institutional environment in developed economies are an important institutional condition for the development and functioning of the market with real estate. Foreign experience shows that sustainable development of housing, inducing rental housing, which is considered as an important phenomenon might be provided just by housing organisations as a new kind of a developer. The function of housing organisations is also provision and administration of the rental (including social) housing stock. Our paper aims to point to experience of selected countries, which might be inspiring for the Slovak Republic.

Keywords: housing companies, rental housing, housing market

Abstrakt: Dôležitou súčasťou trhovej ekonomiky je fungujúci realitný trh, ktorého mechanizmus je založený na trhových princípoch. Dôležitou inštitucionálnou podmienkou pre rozvoj a fungovanie trhu s nehnuteľnosťami predstavujú bytové spoločnosti, ktoré tvoria súčasť jeho inštitucionálneho prostredia vo vyspelých ekonomikách. Zahraničné skúsenosti ukazujú, že trvalo udržateľný rozvoj bývania vrátane nájomného bývania, ktoré je považované za dôležitý fenomén, môže byť zabezpečené práve bytovými organizáciami ako novým druhom developera. Funkciou bytových organizácií je aj poskytovanie a spravovanie nájomného (vrátane sociálneho) bytového fondu. Cieľom článku je poukázať na skúsenosti vybraných krajín, ktoré môžu byť inšpiratívne aj pre Slovenskú republiku.

1. Úvod

Bytové spoločnosti predstavujú štandardnú súčasť inštitucionálneho prostredia realitného trhu vo vyspelých ekonomikách. Vo všeobecnosti neziskové bytové organizácie vo svete sú právnické osoby, ktoré sa špecializujú na výstavbu nájomných alebo vlastníckych bytov, ktorých cena sa v zásade odvíja od nákladov. Postavené byty sú určené pre obyvateľov zo strednými resp. nižšími príjmami. Dominujúcu úlohu medzi takýmito organizáciami majú bytové asociácie, bytové družstvá a bytové spolky fyzických osôb. Pôsobia taktiež ako v verejné obchodné spoločnosti s ručením obmedzeným, bytové družstvá, akciové spoločnosti (pri ktorých je napr. zákaz platby dividend) alebo neziskové organizácie. Funkciou neziskových bytových organizácií je poskytovanie a spravovanie sociálneho bytového fondu. Termín sociálne bývanie sa vo všeobecnosti využíva v Európskych krajinách, aj keď sa pod týmto termínom nechápe vždy to isté. V USA uprednostňujú termín nízko až mierne nákladové bývanie (low – to – moderate cost housing). Je potrebné

zdôrazniť, že hlavným menovateľom všetkých krajín je uľahčenie prístupu k bývaniu rodinám s nižšími až strednými príjmami a súčasne zvýšenie mobility obyvateľstva z hľadiska potrieb zamestnávateľov.

Úloha nájomného (vrátane sociálneho) bytového fondu je v jednotlivých krajinách EÚ pomerne odlišná. Zatiaľ čo v Portugalsku, vo Veľkej Británii a v Španielsku sociálne byty obývajú predovšetkým osoby s nízkymi príjmami, vo Francúzsku, v Holandsku, v Dánsku a vo Švédsku v nich bývajú skoro všetky príjmové kategórie ľudí. Pritom je zaujímavé vidieť, že aj keď vo Veľkej Británii nie je určený príjmový strop pre ľudí bývajúcich v sociálnych bytoch, stredné vrstvy neosídľujú.

Ak majú bytové organizácie pracovať efektívne, musia disponovať finančnými prostriedkami nielen od štátu, ale aj od finančných inštitúcií. Usmernenie finančných prúdov z bankového sektoru do rozvoja územia je napr. legislatívne riešené v USA v zákone o "reinvestovaní finančných prostriedkov do rozvoja miestnych spoločností". Podľa zákona CRA (Community Reinvestment Act) je každá finančná inštitúcia povinná nepretržite a pozitívne pomáhať uspokojovať úverové potreby miestnych spoločností, vrátane štvrtí a oblastí osídlenými obyvateľstvom s nižšími príjmami v súlade so zásadami uskutočňovania bezpečných a zdravých finančných operácií. Uvedený prístup sú banky povinné premietnuť do svojej podnikateľskej stratégie a každodennej činnosti. Každá finančná inštitúcia je povinná definovať miestne spoločenstvo, jeho úverové potreby a pomôcť uspokojiť tieto potreby. Filozofická podstata zákona tkvie v tom, že nie je spravodlivé, aby banky disponovali a obchodovali z úsporami obyvateľstva a pritom nič neurobili pre pozdvihnutie úrovne miestneho spoločenstva. Inak povedané príslušné finančné prostriedky použili iba na pre ne lukratívnejšie ciele.

Tento zákon bol prijatý v roku 1986, a odvtedy každá nová americká vláda posilňovala dôraz na jeho uplatnenie v praxi. Clintonova administratíva urobila dokonca z dodržiavania uvedeného zákona jednu z kľúčových otázok svojej bytovej politiky, vzhľadom na pozitívny efekt tohto zákona na rast objemu poskytovaných pôžičiek určených pre rozvoj lokalít [1].

2. Nájomné sociálne bývanie v kontexte bytového trhu

Pri rozvoji sektoru sociálneho nájomného bývania je dôležité vedieť, že tento sektor vstupuje do úzkych interakcií s trhom bývania. Nová nájomná výstavba prispieva k rastu konkurencie na bytovom trhu a k realizácii nových bytových štandardov a technológií. V určitých prípadoch však konkurencia pri obstarávaní obmedzených zdrojov (pozemkov, stavebných materiálov, peňažných prostriedkov a pod.) môže viesť k rastu cien bytov. Na úrovni spotreby sociálne bývanie zvyšuje ponuku nájomných bytov, v dôsledku čoho nutne klesajú ceny súkromného nájomného. V určitej fáze môže táto skutočnosť viesť k odradeniu investovať do súkromného nájomného sektoru.

Stanovenie lepších štandardov bývania v sociálnych bytoch môže povzbudiť súkromný sektor k urýchlenej obnove alebo k demolácii bytov s nižším štandardom. Sociálne bývanie môže mať anticyklický charakter, v prípade, že štát je schopný podporiť bytovú výstavbu v období hospodárskej recesie. Tým sa poskytuje práca stavebným podnikom, ktoré by inak možno skrachovali a nájomné byty sa stavajú za nižšie ceny ako v období ekonomického rozmachu, keď je vysoký dopyt na stavebné práce. Bývanie a sociálne bývanie má úzke väzby na národnú ekonomiku. Dostupnosť bývania ovplyvňuje trh práce tým, že zmiernuje tlak na zvyšovanie miezd. V tomto zmysle potom môže ovplyvňovať exportnú schopnosť odvetví, v ktorých pracujú menej kvalifikovaní pracovníci.

Bývanie má tiež významný vplyv na zamestnanosť. V prípade straty zamestnania je dôležité, ak občan sa nemusí hneď sťahovať do iného bytu, čo mu potom sťažuje prístup k viacerým potenciálnym možnostiam zamestnania. Uvedená skutočnosť je osobitne významná v podmienkach globalizácie a nízkej istoty zamestnanosti. Bývanie úzko súvisí s pracovnou mobilitou. Ceny bytov v zanedbaných

regiónoch s vysokou nezamestnanosťou sú podstatne nižšie ako ceny v regiónoch, kde je vysoká miera ekonomického rastu. Sociálne bývanie túto mobilitu veľmi uľahčuje [2].

3. Identifikácia problému

Rezidenčný trh (výstavba BD) je dnes vo veľkých metropolách oligopolizovaný, rozdelený medzi niekoľko veľkých hráčov, ktorí sa koncentrujú na veľké developerské projekty. Nové typy bytových spoločností majú potenciál využívať medzier na trhu, ktorý je inak ovládaný oligopolom – napr. menšie pozemky, prieluky pod. Súčasne tým zvyšujú žiadúcu, oligopolom limitovanú, konkurenciu. Nové typy bytových spoločností tak môžu podporovať vznik mestotvorných komunít s pozitívnym vplyvom na sociálnu a ekonomickú udržateľnosť, bezpečnosť a genius loci lokality.

Nové formy bytových korporácií môžu poskytovať a podporovať rôzne spôsoby zdieľaného bývania. Zdieľané bývanie seniorov je spôsob, ktorým sa vo vyspelých krajinách rieši nielen problémy ekonomického charakteru, ale pomerne intímne sociálne potreby (osamotenie, motivácia spoločensky kultúrnemu životu a pod.). V prípade zdieľaného bývania mladých ľudí potom funguje aj efekt spoločného podnikania (nie vždy v úzko ekonomickom slova zmysle). Zdieľané bývanie je dnes vnímané ako jedno z riešení globálnej bytovej krízy. Vyžaduje však taktiež čiastkové zmeny stavebných predpisov, napr. týkajúcich sa dispozícií bytových jednotiek [2].

Nové formy bytových korporácií môžu priniesť aj nové formy previazania záujmu užívateľov bytov so záujmom verejným. Verejný sektor (municipality, štát, verejné inštitúcie) môžu formou podielu na bytovom dome, projekte (napr. Baugruppe), ktorý predtým podporili napr. tým, že pre neho poskytli pozemok za výhodných podmienok, ovplyvňovať fungovanie a udržateľnosť projektu, zamedziť jeho nežiaducu transformáciu (napr. na Airbnb biznis).

Extrémny podiel vlastniaceho bývania v ČR a SR je determinovaný okrem iného aspektmi behaviorálnej ekonomie. Ľudia sú k vlastníctvu bytov (nie vždy s prispievaním k mobilite, kvalite života, negatívne ovplyvňujúce transfery financií v celoštátnej ekonomike pod.) motivovaní aj reputačne, významnú úlohu zohráva potreba zabezpečiť si bývanie pre postproduktívnu časť života atď. Súčasne sa ale ukázalo, že striktné vlastnícke bývanie (napr. po privatizácii bytového fondu a vytvorení granulizovaných SVJ (Společenství vlastníků jednotek v ČR) a SVBaNB (spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v SR) nedáva predpoklady na realizáciu sofistikovanejších politík bývania (napr. vo vzťahu k rekonštrukciám, kvalite verejného priestoru a pod.). To by umožnili hybridné vlastnícke modely, ktoré by používateľom dávali potrebný pocit istoty a autonómie pri nakladaní s bytom, ale súčasne by verejnému sektoru umožnili intervencie vo verejnom záujme (rekonštrukcia s cieľom znížiť energetickú náročnosť).

Poznamenávame, že v krajinách bývalej NDR panelové domy (PD) najskôr zrekonštruovali a potom prípadne privatizovali. Vďaka tomu rekonštrukcia PD prebiehala koordinovane, s využitím BAT, pod profesionálnym dohľadom. Prax v českej a Slovenskej republike bola iná - najskôr privatizácia a potom rekonštrukcia. Táto skutočnosť priniesla mnoho problémov pre bytové družstvá, SVJ, SVBaNB a spoločnosti spravujúce bytové domy, ktorých kompetencie, ale aj ochota a schopnosť reflektovať verejný záujem, je často nižšia (výsledkom sú bizarné farebné PD, neambiciózne projekty zatepľovania a pod).

Na druhej strane vzniká otázka, či sa v niektorých prípadoch nevrátiť k oddelenému vlastníctvu pozemku a domu (zabezpečenie verejného záujmu).

Z bývania sa stáva strategický statok (paralela: lesy, voda), deficit dostupnosti bývania má fatálny vplyv na spoločenskú a politickú súdržnosť, preto sa teraz mení paradigma vnímania bývania ako čisto trhového a investičného produktu a je akcentovaný jeho sociálny rozmer a to aj v kontexte širšej spoločenskej a politickej kohézie a konkurencieschopnosti. Hybridné vlastnícke formy môžu prekonať rozpor medzi potrebou realizovať verejný záujem a súčasne sa dostať do

rozporu s masovou, často viac emocionálne ako ekonomicky vnímanou, potrebou vlastníckeho bývania. Ak sa pozrieme napríklad na Holandsko, Rakúsko, Francúzsko či Nemecko, vidíme, že vyše dvoch tretín obyvateľov tam žije v nájomných bytoch.

4. Zahraničné skúsenosti s bytovými spoločnosťami

4.1. Holandsko

Bytový systém v Holandsku získal medzinárodnú povesť vďaka jeho osobitného charakteru ako aj spôsobu, akým sa vyvíjal. Silné postavenie holandského nájomného bývania má svoje korene v dlhodobom horizonte [3] počas ktorého bolo bývanie ovplyvňované národnou vládou. Verejná intervencia bola bežnou praxou v tomto regióne celé desaťročia. V niektorých európskych krajinách viedla reštrukturalizácia sociálneho štátu k rýchlemu poklesu sektora sociálneho nájomného bývania. Harloe [4] popisuje dva modely poskytovania sociálneho bývania: model „hromadný“ a „zvyškový“. Na rozdiel od Holandska mnoho krajín s hromadným systémom bývania postupne prešlo na systémy zvyškového typu. Holandský sektor sociálneho bývania v Holandsku bol (a stále je) určený pre širokú časť populácie. Kvalita a úroveň nájomného bývania je navyše primerane vysoká. Harloe taktiež zdôrazňuje, že prevažnú väčšinu sociálne prenajímaných bytov v Holandsku nevlastní štát alebo miestna vláda, ale nezávislé neziskové bytové spoločnosti. Preto tento sektor bývania nie je označovaný ako „sociálne“ ale skôr ako „verejné“ bývanie.

Holandské bytové spoločnosti sú súkromné nezávislé organizácie, ktoré pôsobia na voľnom trhu, no súčasne vykonávajú verejno-prospešné činnosti. V súlade s nariadením „Besluit Beheer Social Huursector“ medzi ich základné povinnosti patria nasledujúce momenty:

- dôraz na pridelenie vhodného ubytovania pre cieľovú skupinu,
- kvalitná údržba, obnova a výstavba bytového fondu,
- zapojenie nájomcov do spravovania bytov,
- garantovanie finančnej udržateľnosti správy bytov,
- podieľanie sa na zvyšovaní kvality života a okolitého životného prostredia, v ktorom sa nachádzajú byty neziskovej bytovej spoločnosti,
- kombinácia bývania a starostlivosti o nájomcov.

Významnú úlohu v Holandsku zohráva spolupráca neziskových bytových spoločností s miestnymi samosprávami, ktoré rozpracovávajú miestnu bytovú politiku a ovplyvňujú kvalitu bývania. V minulosti poskytovali samosprávy podporu neziskovým bytovým organizáciám vo forme dotácií, ktoré však boli zrušené. V novej situácii sa zdôrazňuje úloha asset manažmentu bytových organizácií. Holandské neziskové bytové organizácie zabezpečujú výstavbu nových bytov, ktoré predávajú za trhové ceny a z takto vytvoreného zisku subvencujú vlastnícke alebo nájomné byty nízkopríjmových skupín obyvateľstva. Významnou orientáciou ich činnosti je vytváranie hodnoty, čo v danom kontexte znamená snahu o to, aby po uplynutí doby odpisovania bytových domov (30 rokov) boli tieto byty stále dobre predajné na trhu, aj keď ich účtovná hodnota sa môže rovnať nule. Na zachovanie, resp. zvýšenie hodnoty, má vplyv najmä využitie kvalitných materiálov, celkový vzhľad, lokality, kde bol dom postavený a okolité životné prostredie, ktoré priťahuje alebo naopak odpudzuje uchádzačov o byty. Z uvedených dôvodov neziskové bytové organizácie kladú veľký dôraz na záhradnú a parkovú úpravu a celkovo dobrý stav infraštruktúry. Za viac ako sto rokov fungovania neziskového bytového sektora v Holandsku, bytové asociácie a nadácie sa stali majiteľmi obrovského majetku vo forme bytového fondu a peňazí. Z tohto dôvodu sú schopné financovať novú bytovú výstavbu z prevažne vlastných zdrojov s nulovým alebo s

nízkym úročením. Pre poskytovanie úverových prostriedkov a ich garantovanie si vytvorili niekoľko finančných inštitúcií.

Príkladom je holandský medzinárodný bytový fond na podporu stavebníctva – DIGH (Dutch



Obrázok 1. Úverová štruktúra DIGH

Zdroj: spracované podľa The Dutch International Guarantees for Housing Foundation (DIGH 2017)

International Guarantees for Housing) [5]. Holandský medzinárodný bytový fond na podporu stavebníctva – DIGH je fond, ktorý poskytuje prijateľné pôžičky prostredníctvom finančných záruk prostredníctvom holandských bytových organizácií, mestských samospráv a ďalších inštitúcií. Prvé projekty sa uskutočnili v Juhoafrickej republike. V súčasnosti fond DIGH pracuje na projektoch v Poľsku, Rusku, Bosne a Hercegovine, Holandských Antilách a Suriname.

Fond DIGH (obr. 1) vznikol z iniciatívy holandských bytových organizácií. Už niekoľko rokov pretrvávajúca spolupráca aj so zahraničnými organizáciami. Spolupráca týchto inštitúcií predstavuje riešenie problému financovania výstavby, ktoré nevyžaduje plánovanie finančných zdrojov jednotlivo pre každý projekt, ale finančné prostriedky sú centralizované.

Fungovanie garančného fondu DIGH je definované určitými pravidlami. Tento fond pôsobí predovšetkým ako sprostredkovateľ medzi žiadateľmi o finančnú podporu týkajúcu sa medzinárodných verejných bytových projektov a poskytovateľmi záruk, pôžičiek alebo darov. Fond na seba nepreberá žiadne riziko spojené s týmto procesom: všetky poskytnuté záruky a pôžičky sú vzájomne zaručené a pôžičky sú poskytované len z inštitúcií, ktoré akceptuje fond DIGH [6].

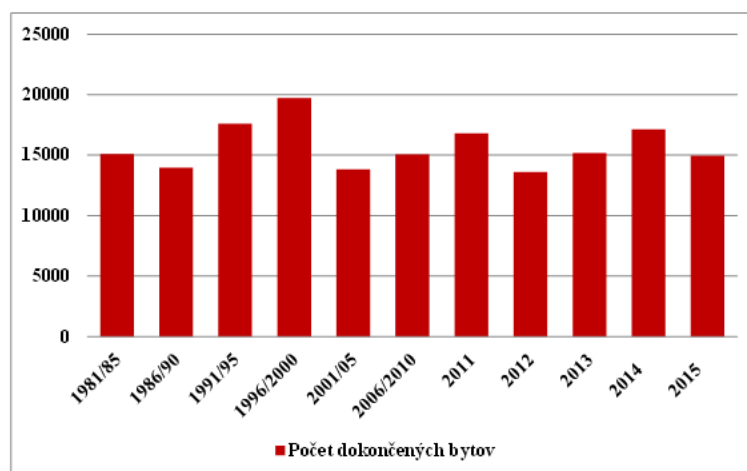
4.2. Rakúsko

Rakúsko je spolkový štát, ktorý sa skladá z 9 spolkových krajín (Burgenland, Dolné Rakúsko, Horné Rakúsko, Korutánsko, Salzbursko, Štajersko, Tirolsko, Viedeň a Vorarlbersko). Z hľadiska hrubého domáceho produktu na jedného obyvateľa (v parite kúpnej sily) je Rakúsko štvrtou najbohatšou krajinou EÚ. Ako u väčšiny vyspelých ekonomík, rozhodujúci podiel v národnom hospodárstve predstavuje sektor služieb (63 %). Krajina ku koncu roka 2018 takmer dosiahla nulový deficit. Mierny prebytok verejných financií vo výške 0,1 % HDP dosiahla prvýkrát od roku 1974. Prebytok predstavoval v absolútnom vyjadrení 426 mil. eur (Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí SR, 2019) [7].

Prvé neziskové organizácie existovali v Rakúsku už od 19. storočia. Hlavným dôvodom ich vzniku boli nedostatočné bytové podmienky v priemyselných oblastiach spôsobené migráciou obyvateľstva a nárastom populácie vo väčších mestách z dôvodu industrializácie spoločnosti. Význam sociálnej bytovej výstavby v Rakúsku je aj v súčasnosti veľmi vysoký, takmer každý šiesty Rakúšan býva v sociálnom byte alebo byte spravovanom neziskovou bytovou organizáciou. Sektor sociálneho bývania tvorí asi 30% z celkovej stavebnej produkcie a viac ako polovicu stavebnej produkcie pri výstavbe nových bytových domov. Hlavnou funkciou neziskových bytových spoločností v Rakúsku je poskytovanie cenovo dostupného bývania v kombinácii s vysokými nárokmi na kvalitu bývania. Významne to prispieva k vzniku bývania pre široké vrstvy obyvateľstva. Pokiaľ pri vývoji komerčných nehnuteľností stojí v popredí orientácia na zisk, v prípade neziskového sektora je to sociálna stránka.

Vo sfére bývania už približne 100 rokov sú aktívne neziskové bytové organizácie, ktoré majú právnu formu bytového družstva (52%), spoločnosti s ručením obmedzeným (43%) a akciovej spoločnosti (5%). Zároveň sú aj správcami bytového fondu. Neziskové bytové organizácie a mestské organizácie v Rakúsku sa podieľajú 20% na celkovom bytovom fonde a 51% na nájomnom bývaní. Štát prostredníctvom nich podporuje predovšetkým výstavbu a v menšom podiele dotuje priamo domácnosti.

Hlavným cieľom rakúskej bytovej politiky je poskytovať svojim občanom cenovo dostupné a kvalitné bývanie. Rakúsko presadzovalo stratégiu bývania orientovanú na ponuku, ktorá je v protiklade s posunom smerom k stratégiám na strane dopytu. Limitovaný zisk a mestské bývanie zohrávajú dôležitú úlohu v Rakúsku, keďže predstavujú celkovo asi 20% objemu celkovej hodnoty bytového fondu a 51% nájomného bytového sektora. Napr. v roku 2013 bolo v krajine postavených takmer 51 000 bytov, čo je v porovnaní s predchádzajúcim rokom nárast približne o 16% a takmer o 30% v porovnaní s rokom 2011. Práve nájomné bývanie predstavuje významný podiel na celkovom bývaní - až 40 % obyvateľov štátu žije v prenajatých bytoch. Dôležitým faktorom je však rozlišovanie medzi súkromným nájomným sektorom, nájomnými bytmi vo verejnom vlastníctve a bytmi spravovanými neziskovými bytovými organizáciami. Priemerné náklady na bývanie pri bytoch v správe neziskových bytových spoločností sú v priemere o 16% nižšie ako pri bytoch vlastnených súkromnými osobami. Je potrebné poznamenať, že dedičská a majetková daň neexistuje a daň z nehnuteľností (Grundsteuer) patrí medzi najnižšie na svete [8].



Obrázok 2. Počet dokončených bytov neziskovými bytovými spoločnosťami v Rakúsku

Zdroj: Gemeinnütziger Wohnbau - BilanzundAusblick, konferenz Wien, 2014

Inšpirujúcim faktorom je podiel stavebného sporenia, úloha neziskových bytových spoločností a dobrý systém v oblasti nájomných bytov. Rakúske štatistiky ukazujú, že je tam štátna podpora nájomného bývania o celú jednu tretinu vyššia ako podpora vlastníckeho bývania. Za nájomné bývanie v Rakúsku zodpovedajú jednotlivé spolkové krajiny v spolupráci s obcami, poisťovňami a bankami. Podiel nájomných bytov v Rakúsku tvorí až 42 percent z celého bytového fondu, v Česku je to už len 21 percent, ale stále podstatne viac ako na Slovensku, ktoré nedosahuje ani tretinu českého podielu.

Viedeň sa môže pochváliť smart bytmi s vysokou úrovňou kvality. Hlavné mesto Viedeň je charakterizované ako najväčší „komunálny vlastník“ bytov v Európe, nakoľko má dlhoročné skúsenosti s výstavbou komunálnych sociálnych bytov. Mesto Viedeň vlastní približne 230 000 obecných nájomných bytov v 23 okresoch Viedne. Tento počet predstavuje asi pätinu z celkového počtu domácností v meste a každý rok mesto prideliť asi 10 tisíc obecných bytov. V meste Viedeň je približne 2000 budov s obecnými bytmi, kde žije cca 500 tisíc obyvateľov. Vedľa obecných nájomných bytov vlastní mesto 5 400 priestorov, 47 000 garáží a parkovacích státí, ktoré môže prenajímať, čo predstavuje celkovú plochu 13 441 914 m².

Dotácie bývania sú prioritou rakúskeho modelu bytovej politiky, ktorý je považovaný za jeden z najlepších v Európe. Nielen úroveň vybavenosti a veľkosti jednotlivých bytov je výrazne vyššia ako je medzinárodný priemer, ale taktiež úroveň cenovej dostupnosti pre širokú škálu obyvateľstva je vysoká. Tým je zabezpečené zmiešanie jednotlivých sociálnych vrstiev a nevytvárajú sa getá zo sociálne vyčlenených skupín obyvateľstva. Ďalšími výhodami, ktoré dotácie na bývanie so sebou prinášajú sú, priamy vplyv na stavebný sektor, na zamestnanosť, na cenovú stabilitu a stabilizáciu trhu s bývaním. Bytová výstavba a rekonštrukcia existujúcich budov je krytá domácimi stavebnými spoločnosťami, ktoré tak zvyšujú zamestnanosť v stavebnom odvetví a v príbuzných odvetviach. Makroekonomický význam rakúskeho systému dotácií na bývanie je tým pádom výrazný. Jednotlivé dotácie aktivujú vo veľkom meradle súkromné investície, ktoré prostredníctvom stavby alebo rekonštrukcie zlepšujú stav rakúskeho bytového fondu. Environmentálne účinky sú v sektore budov badateľné, ambiciózne energetické štandardy pri novostavbách a renováciách sú predpísané a navyše podporované finančne (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, 2013).

Podľa Janissa [8].štruktúra kompetencií rakúskej bytovej politiky je pomerne zložitá, pretože jednotlivé kompetencie sú distribuované na všetky štátne úrovne. Navyše existuje množstvo doplnkových podpôr bytovej politiky ako neziskový sektor, stavebné sporiteľne a hypotekárne banky. Dôležité úlohy na štátnej úrovni zahŕňa občianske právo (Zákon o prenájme, Zákon o rezidenčných nehnuteľnostiach) a predpisy pre neziskové združenia, ktorými vláda má právomoc riadiť bytovú politiku štátu. Hlavnými nositeľmi zodpovednosti je Ministerstvo hospodárstva a Ministerstvo spravodlivosti Rakúska. Okrem týchto hlavných ministerstiev podpora v oblasti bývania je v kompetencii Úradu spolkového kancelára (štatistika), Ministerstva financií (hypotekárne banky, financovanie úverov na bývanie), Ministerstva životného prostredia (zmeny klímy), Ministerstva sociálnych vecí (ochrana spotrebiteľa) a Ministerstva infraštruktúry (sektor bývania a technického výskumu ako je program Dom budúcnosti). Od roku 1989 sú dotácie a financovanie bývania v kompetencii jednotlivých spolkových krajín Rakúska a tiež právne predpisy a ich implementácia. Od roku 2009 je využitie pridelených finančných prostriedkov určených na podporu bývania v kompetencii jednotlivých spolkových krajín. Na obecnej úrovni je v kompetencii miestne územné plánovanie a kompetencie inšpekcie budov. Obce sa často podieľajú pri zavádzaní opatrení týkajúcich sa dotácií na bývanie [9].

5. Diskusia

Neziskový sektor sa na Slovensku legislatívne dotvoril až v roku 1997. Od zmeny spoločenských pomerov v roku 1989 prekonal množstvo zmien a stal sa súčasťou spoločenského života. Od svojho znovuzrodenia v roku 1989 vytvára široký priestor pre občianske iniciatívy verejného či vzájomne prospešného charakteru.

Činnosť neziskových organizácií na podmienky Slovenska upravuje zákon č. 213/1997 Z. z. z 2. júla 1997 o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v platnom znení. **Posledným bodom**, ktorý bol do zákona implementovaný bolo „**zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu**“, čo možno považovať za pozitívny moment a prvý krok k vytváraniu bytových spoločností na neziskovom princípe v Slovenskej republike [10].

Tento zákon je možno považovať za „základ“ pre vytvorenie investičných (bytových) spoločností na neziskovom princípe. Uvedený zákon upravuje založenie, vznik, zrušenie, zánik, postavenie orgánov a hospodárenie neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby (ďalej len "nezisková organizácia").

V zmysle zákona je „nezisková organizácia“ právnická osoba, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa musí použiť v celom rozsahu na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb a to najmä:

- a) poskytovanie zdravotnej starostlivosti,
- b) poskytovanie sociálnej pomoci a humanitárna starostlivosť,
- c) tvorba, rozvoj, ochrana, obnova a prezentácia duchovných a kultúrnych hodnôt,
- d) ochrana ľudských práv a základných slobôd,
- e) vzdelávanie, výchova a rozvoj telesnej kultúry,
- f) výskum, vývoj, vedecko-technické služby a informačné služby,
- g) tvorba a ochrana životného prostredia a ochrana zdravia obyvateľstva,
- h) služby na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti,
- i) **zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu.**

Vytvorením uvedených čiastočných podmienok pre vznik bytových spoločností na neziskovom princípe (ktorý je jednou z foriem úspešných bytových spoločností v zahraničí) bol daná možnosť na vznik takýchto spoločností aj v Slovenskej republike. Pilotným projektom na princípe verejno-súkromného partnerstva bolo založenie neziskovej bytovej organizácie „Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave n.o.“ (september 2004), ktorej zakladateľom bolo Hlavné mesto Bratislava – majoritný vlastník s 90 % výškou podielu na základnom imaní a ISTROBANKA, a. s. 10 % podielom, pričom maximálna výška podielu banky do takéhoto typu spoločností je obmedzená platnou legislatívou vzťahujúcou sa k bankám (bližšie [10]).

V poradí druhou neziskovou bytovou organizáciou je Matra, n. o., (január 2005) ktorá vznikla ako 100 % dcérska spoločnosť mesta Martin. Významnú podporu pri jej formovaní až po vznik jej poskytla holandská spoločnosť Bouwcentrum.

6. Záver

Skúsenosti zo zahraničia v oblasti bytových spoločností, ktoré sa vysokou mierou podieľajú na výstavbe nájomných bytov rôznych kategórií, sú nesporne zaujímavé aj pre Slovensko. Väčšia časť obyvateľstva má pravidelné príjmy, no nie sú však dostatočne vysoké na pokrytie všetkých nákladov na kvalitné bývanie. Nerovnomerný ekonomický rozvoj ďalej spôsobuje značné

regionálne disproporcie v oblasti cien bývania, čo prirodzene negatívne ovplyvňuje prístupnosť bývania pre nižšie, ale aj stredné príjmové skupiny obyvateľstva. Rozvoj bytového trhu zatiaľ nezabezpečuje a pravdepodobne ešte veľmi dlho nebude zabezpečovať potreby všetkých príjmových skupín obyvateľstva.

V tomto kontexte sa teda ukazuje, že bytové spoločnosti môžu prispieť k riešeniu bytového problému mladých ľudí, seniorov ale aj tých, ktorí cestujú za prácou a využívajú nájomné bývanie ako prechodné. Primárnou funkciou neziskových bytových organizácií vo vyspelých ekonomikách je vytváranie cenovo dostupného bývania, pričom za sekundárne funkcie týchto organizácií možno považovať: personálnu, prevádzkovú, správnu a funkciu komplexného hospodárenia.

Je potrebné zdôrazniť, že, že trvalo udržateľný rozvoj bývania vrátane nájomného bývania, ktoré je považované za dôležitý fenomén, môže byť aj v podmienkach Slovenskej republiky zabezpečované práve bytovými organizáciami ako novým druhom developera.

Acknowledgments: This article was supported by 1. Slovak Research and Development Agency under the grants VEGA No. 1/0604/18 „Economic Aspects of Sustainable Construction within Intelligent Urban Structures“, 2. Technology Agency of the Czech Republic under grants No. 01000143 „Sustainable and affordable housing in strategic plans of cities and regions“.

Literatúra

1. Ivanička, K. Vybrané aspekty transformácie bytovej politiky na Slovensku. Monografia. STU Bratislava, 1997, 106 s.
2. Ivanička, K. *Sociálny bytový sektor a úloha neziskových bytových organizácií*. Nehnutelnosti a bývanie. 2006, 3-21.
3. Boelhouwer, Peter J. *The future of Dutch housing associations*, J Hous and the Built Environ. 2007. 22, 383–391.
4. Harloe, M. *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. 1995, Blackwell, Oxford/Cambridge.
5. Stichting Dutch International Guarantees for Housing. <https://companyinfo.nl/organisatieprofiel/advisering-op-het-gebied-van-management-en-bedrijfsvoering-geen-public-relations-en-organisatie-adviesbureaus/stichting-dutch-international-guarantees-for-housing-rotterdam-341373450000>.
6. Špirková, D.; Zúbková, M.; Machajdíkova, J. *Bytová politika*. Monografia. STU Bratislava, 2018.
7. Ekonomická informácia o teritóriu. Rakúska republika. Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí SR, 2019.
8. Janiss, R. *Nástroje bytovej politiky na podporu udržateľného rozvoja bytového fondu*. Dizertačná práca, STU Bratislava. 2014.
9. Kunnert, A., Baumgartner, J. *Instrumente und Wirkungen der Österreichischen*. Wien: s.n., 2012.
10. Špirková, D., Ivanička, K., Finka, M. *Bývanie a bytová politika*. Monografia. STU Bratislava, 2009.